
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **91/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO LANDOLFI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CIVILE ABITA-
ZIONE IN EDIFICIO MULTIP-
IANO

Esperto alla stima: Arch. Guglielmo Lombardi
Codice fiscale: LMBGLL67T06A783Q
Studio in: viale degli Atlantici 45 A 45/A - 82100 Benevento
Telefono: 3294129421
Fax: 3294129421
Email: lombardiarchguglielmo@gmail.com
Pec: guglielmo.lombardi@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

| PER 1/2 | PER 1/2, foglio 31, particella 229, subalterno
20, indirizzo VIA NAPOLI, piano 5, comune MONTESARCHIO, categoria A/2, classe 4, con-
sistenza 5,5 VANI, superficie MQ 94 + MQ 2 AREE SCOPERTE, rendita € 553,90

2. Stato di possesso

Bene: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

5. Comproprietari

.

Beni: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA NAPOLI 20 - Montesarchio (BN) - 82016

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

Valore complessivo intero: 163.125,00

Beni in **Montesarchio (BN)**
Località/Frazione
VIA NAPOLI 20

Lotto: 001 - CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO MULTIPIANO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montesarchio (BN) CAP: 82016 frazione: VIA NAPOLI, VIA NAPOLI CIVICO 20

Note: La particella catastale comprende sia l'unità abitativa posta al piano 5 sia il box auto posto al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: PER 1/2 I PER 1/2, foglio 31, particella 229, subalterno 20, indirizzo VIA NAPOLI, piano 5, comune MONTESARCHIO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 VANI, superficie MQ 94 + MQ 2 AREE SCOPERTE, rendita € 553,90

Confini: IL BENE CONFINA CON PIANEROTTOLO SCALA,
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere è nei pressi del centro Caudino.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: BENEVENTO, NAPOLI, CASERTA.

Attrazioni paesaggistiche: CASTELLO , ABBAZIA DI SAN NICOLA, CHIESA DELLA SANTISSIMA ANNUNZIATA.

Attrazioni storiche: CASTELLO E TORRE DI MONTESARCHIO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata contro Derivante da: GAR-
ANZIA DI MUTUO ; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri in data 05/05/2003 ai nn.
5571/1021; Importo ipoteca: € 116000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: è presente il certificato di prestazione energetica per l'intero fabbricato determinato a seguito dell'intervento di Superbonus che si allega

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 78 del 1966

Intestazione: I

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona b1 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il complesso immobiliare, all'interno del quale è ubicato l'unità abitativa oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, risulta per le parti comuni in ottimo stato di conservazione in conseguenza dell'intervento di superbonus eseguito sia sulle parti comuni sia sulle parti private. Nel particolare per le parti comuni il fabbricato è stato oggetto di miglioramento grazie agli interventi di eco e sisma bonus. Per le parti private l'intervento realizzato risulta essere: la sostituzione degli infissi e oscuranti e sostituzione dell'impianto termico.

Superficie complessiva di circa mq **112,50**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: Licenza Edilizia n.78 del 1966.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Richiesta nr. SUED-00325-2022-CILA SUPERBONUS PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. N. 34 DEL 2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile essendo stato oggetto di interventi superbonus è in ottimo stato di conservazione per le parti comuni. All'interno dell'unità abitativa risultano infissi e caldaia nuove mentre mentre gli interni non essendo stati oggetto di intervento sono in uno stato di conservazione medio-buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

5,5 vani

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
bax auto	sup lorda di	22,50	1,00	22,50

	pavimento			
		112,50		112,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per determinare il valore dei beni oggetto del pignoramento il criterio adottato è il procedimento per confronto diretto, ossia si confronteranno i beni in esame con beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui sono noti i valori di mercato.

Il valori determinati dal procedimento sopra elencato serviranno per determinare la rispondenza dei valori riportati nella valutazione dell'O.M.I. relativa all'ultimo semestre disponibile sul sito

dell'Agenzia dell'Agenzia del Territorio. I valori determinati dalla comparazione dei valori determinati dalle due procedure elencate saranno poi corretti con coefficienti che tengano conto delle peculiari caratteristiche dei beni in esame e precisamente:

Cs = coefficiente di superficie. Tiene conto dell'estensione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cu = coefficiente di ubicazione. Tiene conto dell'ubicazione del bene in funzione della sua destinazione d'uso.

Cf = coefficiente di funzionalità. Tiene conto della funzionalità del bene in relazione alla distribuzione degli spazi.

Cr = coefficiente di rifinitura. Tiene conto del grado e del tipo di rifiniture esistenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di MONTESARCHIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 650/950 PER CIVILE ABITAZIONE
E € 360/450 PER BOX;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	90,00	€ 1.610,00	€ 144.900,00
bax auto	22,50	€ 810,00	€ 18.225,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 163.125,00

Valore Finale € 163.125,00

Valore corpo € 163.125,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 163.125,00

Valore complessivo diritto e quota € 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	112,50	€ 163.125,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 163.125,00****Allegati**

si allega alla presente

rilievo fotografico del fabbricato;

rilievo fotografico dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare

rilievo del box auto oggetto di pignoramento immobiliare

Data generazione:

03-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Guglielmo Lombardi